

РЕШЕНИЕ

№ 28

гр. Пловдив, 27.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 1-ВИ ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Надежда Ив. Желязкова
Каличкова

Членове: Славейка Ат. Костадинова
Красимира Д. Ванчева

при участието на секретаря Цветелина Юр. Диминова като разгледа докладваното от Надежда Ив. Желязкова Каличкова Въззивно търговско дело № 20225001000708 по описа за 2022 година

за да се произнесе, намери за установено следното:

Производство по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

Обжалвано е решение № 268 от 15.07.2022г., постановено по т.д. № 754 по описа за 2021г. на Окръжен съд Пловдив, XXIII т.с., поправено с решение № 304 от 29.09.2022г., постановено по същото дело, с което е осъдена „Б.“ АД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. П., бул. В.А. № 41, ет.1 да заплати на „Г.Т. - П.“ АД – в несъстоятелност, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. С., ул. Д.С. № 2 следните суми:

52 100 лв., представляваща неизплатен наем за периода от м.05.2020г. до м.03.2021г., дължим по договор от 31.03.2020г., ведно със законната лихва, считано от подаване на исковата молба 22.10.2021г. до окончателното заплащане на сумата;

5281.55 лв., представляваща обезщетение за забава върху дължимия наем, считано от 20-то число на съответния месец за периода от 05.2020г. – м.03.2021г. до подаване на исковата молба 21.10.2021г.;

2200 лв., представляваща разноски по делото и

2295.26 лв., представляваща дължима държавна такса за производството.

Решението е обжалвано от „Б. П.“ АД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. П., бул. В.А. № 41, ет.1, представлявано от Н.И.А. и Д.Н.В. с твърдения за неправилност и незаконосъобразност, а искането отправено до въззивният съд е решението да бъде отменено и иска отхвърлен изцяло. Претендира разноски.

Ответникът – „Г.Т. - П.“ АД – в несъстоятелност, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. С., ул. Д.С. № 2 счита жалбата за неоснователна и настоява оспореното съдебно решение да бъде потвърдено. Претендира разноски.

Съдът, след преценка на данните по делото, намери за установено следното:

Първоинстанционното производство е образувано по обективно активно съединени иски, предявени от синдика на „Г.Т. - П.“ АД – в несъстоятелност, ЕИК *** против „Б. П.“ АД, ЕИК *** с правно основание чл. 79, ал.1 ЗЗД във вр. чл.232, ал.2 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД. Твърденията в исковата молба се свеждат до следното: на 31.03.2020г. между ищеца в качеството му наеодател и ответника като наемател е сключен договор за наем на следния собствен на наеодателя поземлен имот с идентификатор *** с площ 31 108 кв.м., находящ се в гр.П., ж.к. „Т.“, ул.“Ц.С.“, представляващ парцел *** - гараж тролейбуси в *** по плана на ж.к. Т., гр.П., ведно с построените сгради: сграда за енергопроизводство със застроена площ 84 кв.м., сграда с площ 232 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 523 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 543 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 228 кв.м. с промишлено предназначение и сграда с площ 53 кв.м. с промишлено предназначение при граници на парцела: с. - ул.“Ц.С.“, и. - ж.п. линия. Срещу предоставеното от наеодателя временно и възмездно ползване на наетия имот наемателя се е задължил да заплаща месечен наем в размер на 4800 лв. до 20-то число на текущия месец по посочената в договора банкова сметка на наеодателя, като за периода м.04.2020 г. - м.03.2021 г. ответникът е заплатил сумата 5500 лв., представляваща заплатена наемна цена за м.04.2020 г. и частично наемната цена за м.05.2020 г., поради което и с предизвестие, отправено от ищеца и получено от ответника на 29.03.2021 г., последния е уведомен, че договорът за наем се прекратява в едномесечен срок от получаване на съобщението. Договорът за наем е прекратен на 29.04.2021 г. и наемателят е освободил имота, но не е заплатил дължимия наем за периода м.05.2020 г. - м.03.2021 г. както следва:

- 4100 лв. - остатък от дължимия наем за м.05.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.05.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 592.22 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.06.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.06.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 652 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.07.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.07.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 612 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.08.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.08.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 570.67 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.09.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.09.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 529.33 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.10.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.10.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 489.33 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.11.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.11.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 448 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.12.2020 г. и обезщетение за забава за периода 20.12.2020 г. - 21.10.2021 г. в размер на 408 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.01.2021 г. и обезщетение за забава за периода 20.01.2021 г. - 21.10.2021 г. в размер на 366.67 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.02.2021 г. и обезщетение за забава за периода 20.02.2021 г. - 21.10.2021 г. в размер на 325.33 лв.;
- 4 800 лв. - дължимия наем за м.03.2021 г. и обезщетение за забава за периода 20.03.2021 г. - 21.10.2021 г. в размер на 288 лв.,

като общият размер на неплатените наемни вноски е 52 100 лв, а общият размер на дължимото обезщетение за забава е 5 281.55 лв..

Въз основа на изложеното, ищеца настоява, съда да постанови решение, с което да осъди ответника да му заплати сумата от 52 100 лв., представляваща главница формирана от неплатени наемни вноски за периода м.05.2020г. до м.03.2021г. по договор за наем от 31.03.2020г. и сума в размер на 5281.55 лв., представляваща обезщетение за забава плащането на главницата, изчислена на база всяка месечна вноска, считано от 20-то число на месеца до 21.10.2021г.. Претендира разноски.

В срока по чл.367 ГПК от ответника е постъпил писмен отговор, с който оспорва иска по основание и размер, като твърди, че договора за наем от 31.03.2020г. е нищожен, тъй като е сключен в противоречие със закона – след решението на съда за обявяване на дружеството наемодател в несъстоятелност и без да е дадено разрешение от съда по несъстоятелността. Конкретно твърди, че дружеството е обявено в несъстоятелност с решение, вписано в ТРРЮЛНЦ на 11.10.2019г., от който момент е прекратена търговската дейност на длъжника и сключване на нови сделки е недопустимо,

с изключение на тези, насочени към осребряване на имуществото от масата на несъстоятелност, а договора за наем не е такава сделка, поради което и е сключена в противоречие със закона и затова е нищожна. Отделно сочи, че правомощията на синдика са разписани в чл. 658, ал.1 ТЗ, където подобно правомощие – сключване на договор за наем липсва, а не е налице и дадено разрешение от съда по несъстоятелността за това. В случай, че съдът не възприеме наведените възражения за нищожност на договора твърди, че същия е прекратен с изтичане на срока за който е сключен, тъй като без разрешение от съда не би могъл да се трансформира в безсрочен. Най – сетне, оспорва да са налични непогасени задължения и твърди, че не е ползвал имота в процесния период, което обосновава и с въведеното в страната извънредно положение във връзка с разпространението на Ковид - 19.

В срока за депозиране на допълнителна искова молба от ищеца е постъпила такава, с която оспорва възражението за нищожност на договора за наем, като твърди, че за сключването на същия не е необходимо предварително разрешение на съда по несъстоятелността. Соци, че след обявяване на дружеството в несъстоятелност, длъжника е лишен от правото да управлява и да се разпорежда с имуществото, включено в масата на несъстоятелността, което право преминава върху синдика, който управлява имуществото на обявения в несъстоятелност длъжник, а сключения договор за наем от 31.03.2020г. е сделка именно на управление. Твърди, че съгласно чл. 658 ТЗ синдикът извършва действия по попълване масата на несъстоятелността, каквото действие представлява и сключването на договора за наем от 31.03.2020г. и което е насочено към осъществяване целта на производството по несъстоятелност – акумулиране на средства и справедливо удовлетворяване на кредиторите. Отделно сочи, че договора за наем от 31.03.2020г. е търговска сделка, поради което и на основание чл. 293, ал.3 ТЗ страната не може да се позовава на нищожност, ако от поведението ѝ може да се заключи, че не е оспорвала действителността на изявлението, като твърди, че в конкретния случай ответника не само е подписал договора, но е изпълнявал задълженията по него, поради което и не може да се приеме, че договора за наем е нищожен. Оспорва твърдението, че договора за наем е прекратен с изтичането на срока по чл. 16 от същия и не се е превърнал в безсрочен, тъй като липсва одобрение от съда по несъстоятелността. Твърди, че подобно одобрение от съда по несъстоятелността не е необходимо, както и

че са необосновани твърденията на ответника, че няма непогасени задължения и че не е ползвал имота във връзка с обявеното в страната извънредно положение.

В срока за депозиране на допълнителен отговор не е постъпил такъв от ответника.

Няма спор между страните, а това е и документално установено, че с Договор от 31.03.2020 г. ищецът, в качеството му наеодател е предоставил на наемателя - ответник собствения си недвижим имот, а именно: поземлен имот с идентификатор *** с площ 31 108 кв.м., находящ се в гр.П., ж.к. „Т.“, ул.“Ц.С.“, представляващ парцел *** - гараж тролейбуси в *** по плана на ж.к. Т., гр.П., ведно с построените сгради: сграда за енергопроизводство със застроена площ 84 кв.м., сграда с площ 232 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 523 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 543 кв.м. с промишлено предназначение, сграда с площ 228 кв.м. с промишлено предназначение и сграда с площ 53 кв.м. с промишлено предназначение при граници на парцела: с. - ул.“Ц.С.“, и. - ж.п. линия срещу насрещното задължение на наемателя да ползва имота като автостопанство и да заплаща месечен наем в размер на 4800 лв. до 20-то число на месеца по посочена банкова сметка – чл.6. Учреденото наемно правоотношение е уговорено като срочно – за един месец – чл. 16, като страните са предвидили, че ако след изтичане на срока наемателят продължи да ползва имота със знанието и без противопоставянето на наеодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок – чл. 17. Страните изрично са предвидили, че наеодателя е предал владението на имота на наемателя и цялото принадлежащо оборудване от 01.11.2013г. по предходен договор, който е прекратен, поради изтичане на срока без да е върнато държането на наеодателя – чл.7.

Няма спор, а това се установява и от извършена справка по общодостъпния ТРРЮЛНЦ по партидата на „Г.Т. – П.“ АД, ЕИК ***, че с решение № 222 от 20.05.2013г., постановено по т.д. № 912/2008г. по описа на ОС Пловдив е открито производство по несъстоятелност по отношение на „Г. – П.“ АД, което решение е вписано на 21.05.2013г., а с решение № 556 от 08.10.2019г. дружеството е обявено в несъстоятелност. На 27.01.2013г. като синдик на дружеството е вписан Н.М., който на 31.03.2020г. е сключил и

договора за наем като представител на наемодателя.

Няма спор, че за сключване на договора за наем не е дадено разрешение от съда по несъстоятелността на „Г.Т. – П.“ АД, което според ответника е основание да се приеме, че договора е сключен в нарушение на закона и затова нищожен – чл.26, ал.1, пр.1 ЗЗД. Наведеното възражение от ответника, поддържано и във въззивната жалба, е неоснователно. При обявяване в несъстоятелност с решението по чл. 711 ТЗ настъпва десезиране на длъжника – прекратяват се правомощията на органите му и той се лишава от правото да се разпорежда и да управлява масата на несъстоятелността, като тези правомощия преминават върху синдика. Синдикът разполага с правомощията по чл. 658, ал.1, т.1, т.2, т.14 ТЗ и др. и именно в изпълнение правомощието по чл. 658, ал.1, т.2 ТЗ е извършеното от него действие по сключване на договор за наем, което е във връзка с търговската дейност на длъжника и е насочено към управление на текущите дела на длъжника. Следва да се има предвид, че сключения договор за наем е сделка на обикновено управление, а не на разпореждане, което деление следва от правния резултат, който се цели със сключената сделка. В конкретният случай със сключения договор за наем се цели събиране на плодове от веща, без да се отчуждава или обременява правото на собственост по отношение на същата вещ, поради което и не може да се приеме, че е налице разпоредителна сделка, в който смисъл са и разясненията дадени с ТР № 91/1974г. по гр.д. № 63/1974г. на ОСГК на ВС. След като договора за наем е сключен за срок от един месец, макар и страните да са предвидили възможността му да се трансформира в безсрочен при продължило ползване и липса на противопоставяне, то следва да се приеме, че същия представлява сделка на обикновено управление, която няма пречка да бъде сключена от синдика без санкция от съда по несъстоятелността.

Дори и да се възприеме твърдението на ответника, че е необходимо разрешение на съда по несъстоятелността за сключване на договора за наем, предвид възможността му да се трансформира в безсрочен, за което според настоящия състав на съда липсват нормативно признати основания, то ще се посочи, че това не би се отразило на действителността на целия договор, а единствено на клаузата определяща срока, като същия съгласно чл.229, ал.2 ЗЗД следва да се счете сключен за три години. Претендираното в настоящото производство вземане е формирано от сбора на наемните вноски за период от една година от сключване на договора, поради което и направеното от

ответника възражение с дадените вече уточнения е без особено практическо значение за основателността на иска.

Неоснователно е и следващото подържано от жалбоподателя възражение, че решаващия съд неправилно е приел, че при доказателствена тежест за ответника последния не е ангажирал доказателства за това, че след изтичане на уговорения едномесечен срок е върнал наетия имот, поради което и договора се е превърнал в безсрочен. В тежест именно на наемателя е да установи, че след изтичане на уговорения едномесечен срок е върнал имота, с което свое действие се е противопоставил на уговорената в чл. 17 от договора възможност същия да се трансформира в безсрочен. Доказателства за това не са ангажирани, поради което и следва да се приеме, че до предприетите от наемодателя действия по отправяне на предизвестие за прекратяване на договора за наем, връчено на представляващите дружеството наемател на 29.03.2021г. – л.9 наетия имот е ползван от наемателя, за което последния с приложението на чл. 228, ал.1 ЗЗД дължи заплащане на уговорената наемна цена.

До същите правни изводи е достигнал и решаващия първоинстанционен съд, поради което оспорения негов съдебен като съобразен с материалния и процесуален закон следва да бъде потвърден.

При този изход на спора на ответника по жалбата се дължат направените по делото разноски, изразяващи в платено възнаграждение на адвокат в размер на 2200 лв., за заплащане на които следва да се ангажира отговорността на жалбоподателя.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 268 от 15.07.2022г., постановено по т.д. № 754 по описа за 2021г. на Окръжен съд Пловдив, XXIII т.с., поправено с решение № 304 от 29.09.2022г., постановено по същото дело, с което е осъдена „Б.“ АД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. П., бул. В.А. № 41, ет.1 да заплати на „Г.Т. - П.“ АД – в несъстоятелност, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. С., ул. Д.С. № 2 следните суми:

52 100 лв., представляваща неизплатен наем за периода от м.05.2020г. до м.03.2021г., дължим по договор от 31.03.2020г., ведно със законната лихва, считано от подаване на исковата молба 22.10.2021г. до окончателното заплащане на сумата;

5281.55 лв., представляваща обезщетение за забава върху дължимия наем, считано от 20-то число на съответния месец за периода от 05.2020г. – м.03.2021г. до подаване на исковата молба 21.10.2021г.;

2200 лв., представляваща разноски по делото и

2295.26 лв., представляваща дължима държавна такса за производството.

ОСЪЖДА „Б.“ АД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. П., бул. В.А. № 41, ет.1 да заплати на „Г.Т. - П.“ АД – в несъстоятелност, ЕИК *** със седалище и адрес на управление гр. С., ул. Д.С. № 2 сума в размер на 2200 лв., представляваща направени разноски пред въззивната инстанция по платено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____